

**UCHWAŁA NR XXXVII/568/2021
RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE**

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borne Sulinowo na lata 2022-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Borne Sulinowo na lata 2022-2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Gorgol

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/568/2021
Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie
z dnia 25 listopada 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY BORNE SULINOWO NA LATA 2022-2026**

Borne Sulinowo 2021

Wprowadzenie

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sporządzany jest na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), która to nałożyła na gminy obowiązek realizacji zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Borne Sulinowo przy wykorzystaniu gminnego zasobu mieszkaniowego, w tym:
 - 1) zapewnienia mieszkańcom lokali w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych;
 - 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borne Sulinowo uregulowane zostały w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie.

Zasób mieszkaniowy w szczególności służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Borne Sulinowo:

 - 1) mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 2) posiadających niskie dochody.
3. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borne Sulinowo na lata 2022-2026.
4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:
 - 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
 - 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego tylko w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach. Prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale położone w funkcjonujących już wspólnotach mieszkaniowych;
 - 3) pozyskiwanie środków finansowych na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w szczególności tworzenia lokali z przeznaczeniem najmu socjalnego.

5. Gmina w okresie objętym programem będzie starała się powiększać pulę mieszkań z przeznaczeniem najmu socjalnego niezbędnych do wykonywania zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.
6. Zakłada się wyłączenie ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem socjalny i najem lokali służbowych.
7. Przyjmuje się następujące kierunki działań:
 - 1) zbywanie lokali mieszkalnych z udziałem Gminy w „Małych Wspólnotach Mieszkaniowych” i „Wspólnotach Mieszkaniowych”;
 - 2) utrzymywanie lokali mieszkalnych w budynkach, w których większość stanowi własność Gminy;
 - 3) zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 4) dokonywanie analizy finansowo-organizacyjnej przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży;
 - 5) sprzedaż budynków stanowiących własność Gminy, a będących w bardzo złym stanie technicznym;
 - 6) stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty.

Definicje

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **„ustawie”** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
 - 2) **„czynszu”** – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;

- 3) **„najemcy”** – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 4) **„wynajmującym”** – należy przez to rozumieć Gminę Borne Sulinowo;
- 5) **„lokalu”** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) **„najmie socjalnym lokalu”** – należy przez to rozumieć najem, o którym mowa w art. 22 i 23 ustawy;
- 7) **„lokalu służbowym”** – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do najmu związanego ze stosunkiem pracy (służby);
- 8) **„lokalu zamiennym”** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 9) **„tymczasowym pomieszczeniu”** – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 10) **„mieszkaniowym zasobie gminy”** – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy);
- 11) **„programie”** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borne Sulinowo na lata 2022-2026;
- 12) **„wspólnocie mieszkaniowej (WM)”** - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), tzn. ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 13) **„małej wspólnoty mieszkaniowej (MWM)”** – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową, która ilością nie przekracza 3 lokali. Do małych wspólnot mieszkaniowych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
- 14) **„remoncie gruntownym budynku”** - należy przez to rozumieć wykonanie remontu dachu, elewacji lub klatek schodowych.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BORNE SULINOWO

§ 3.

1. Gminny zasób mieszkaniowy, objęty programem tworzą lokale mieszkalne, lokale przeznaczone do najmu socjalnego oraz lokale służbowe położone w budynkach wielorodzinnych stanowiących współwłasność gminy oraz lokale w budynkach, których gmina jest wyłącznym właścicielem.
2. Gminny zasób mieszkaniowy **stanowi 77 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **4 062,91 m²**. Lokale te położone są na terenie miasta Borne Sulinowo oraz na terenie wiejskim Gminy Borne Sulinowo. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Borne Sulinowo wchodzi:
 - 1) **39 lokali** mieszkalnych znajdujących się w budynku stanowiącym własność Gminy Borne Sulinowo (z czego 34 lokale przeznacza się do najmu socjalnego w tym 1 lokal przeznacza się na sytuacje awaryjne);
 - 2) **34 lokale** mieszkalne znajdujące się we „wspólnotach mieszkaniowych” m.in. w budynkach wielorodzinnych, stanowiących współwłasność gminy oraz osób prywatnych, których zarząd powierzono na podstawie ustawy o własności lokali lub nie został nikomu powierzony (z czego 3 lokale przeznacza się do najmu socjalnego);
 - 3) **2 lokale** mieszkalne znajdujące się w 2 budynkach stanowiących współwłasność gminy oraz innych podmiotów, w których zarządzanie wykonywane jest przez właścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności, to tzw. „małe wspólnoty mieszkaniowe”;
 - 4) **2 lokale** mieszkalne – służbowe, 1 w budynku użyteczności publicznej, tj. w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Łubowie stanowiącym własność gminy oraz 1 w budynku wielorodzinnym w Bornem Sulinowie, stanowiącym współwłasność gminy oraz osób prywatnych, których zarząd powierzono na podstawie ustawy o własności lokali.

Tabela 1. Gminny zasób mieszkaniowy położony na terenie miasta Borne Sulinowo

| Lp. | Adres lokalu | Pow. lokalu [m2] | Forma zarządzania | Udział gminy |
|-----|----------------------------|------------------|--|--------------|
| 1 | Al. Niepodległości 3A/1 | 48,40 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 3 w Bornem Sulinowie | 97/1000 |
| 2 | Al. Niepodległości 3A/6 | 33,00 | | |
| 3 | Al. Niepodległości 3B/2 | 33,00 | | |
| 4 | Al. Niepodległości 3B/5 | 48,40 | | |
| 5 | Al. Niepodległości 3C/10 | 33,00 | | |
| 6 | Al. Niepodległości 3D/10 | 33,00 | | |
| 7 | Al. Niepodległości 4A/1 | 65,20 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości nr 4 w Bornem Sulinowie | 76/1000 |
| 8 | Al. Niepodległości 4B/5 | 64,40 | | |
| 9 | Al. Niepodległości 4C/7 | 42,70 | | |
| 10 | Al. Niepodległości 4D/11 | 37,00 | | |
| 11 | Al. Niepodległości 4F/14 | 37,80 | | |
| 12 | Al. Niepodległości 46A/1 | 62,60 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 46 w Bornem Sulinowie | 82/1000 |
| 13 | Al. Niepodległości 46A/3 | 78,60 | | |
| 14 | Al. Niepodległości 46A/5 | 78,60 | | |
| 15 | Al. Niepodległości 46A/6 | 63,20 | | |
| 16 | ul. Orła Białego 3B/3 | 78,90 | Wspólnota Mieszkaniowa „ORZEŁ” ul. Orła Białego 3 w Bornem Sulinowie | 77/1000 |
| 17 | ul. Orła Białego 3B/8 | 63,40 | | |
| 18 | ul. Orła Białego 3B/10 | 63,40 | | |
| 19 | ul. Orła Białego 3E/6 | 63,40 | | |
| 20 | ul. Jeziorna 3/9 | 34,20 | Wspólnota Mieszkaniowa ul. Jeziorna 3 w Bornem Sulinowie | 51/1000 |
| 21 | ul. Reja 15A/2 | 48,70 | Wspólnota Mieszkaniowa "EUROPA" ul. M. Reja nr 15 w Bornem Sulinowie | 131/1000 |
| 22 | ul. Reja 15A/4 | 55,20 | | |
| 23 | ul. Reja 15A/5 | 49,80 | | |
| 24 | ul. Reja 15A/8 | 48,70 | | |
| 25 | ul. M. Konopnickiej 13A/15 | 32,22 | Wspólnota Mieszkaniowa „Trzynastka” ul. M. Konopnickiej 13 w Bornem Sulinowie | 17/1000 |
| 26 | ul. J. Słowackiego 9A/1 | 48,30 | | |
| 27 | ul. J. Słowackiego 9A/2 | 38,21 | | |
| 28 | ul. J. Słowackiego 9A/3 | 69,64 | | |
| 29 | ul. J. Słowackiego 9A/4 | 58,00 | | |
| 30 | ul. J. Słowackiego 9A/5 | 48,66 | | |
| 31 | ul. J. Słowackiego 9A/6 | 37,68 | | |
| 32 | ul. J. Słowackiego 9A/7 | 55,31 | | |
| 33 | ul. J. Słowackiego 9A/8 | 48,15 | | |
| 34 | ul. J. Słowackiego 9A/9 | 38,16 | | |

| | | | | | | |
|---------------|--------------------------|-----------------|----------------------|------|--|--|
| 35 | ul. J. Słowackiego 9A/10 | 63,93 | Gmina Borne Sulinowo | 100% | | |
| 36 | ul. J. Słowackiego 9A/11 | 57,69 | | | | |
| 37 | ul. J. Słowackiego 9A/12 | 48,63 | | | | |
| 38 | ul. J. Słowackiego 9A/13 | 37,67 | | | | |
| 39 | ul. J. Słowackiego 9A/14 | 56,55 | | | | |
| 40 | ul. J. Słowackiego 9A/15 | 46,68 | | | | |
| 41 | ul. J. Słowackiego 9A/16 | 37,85 | | | | |
| 42 | ul. J. Słowackiego 9A/17 | 64,39 | | | | |
| 43 | ul. J. Słowackiego 9A/18 | 57,26 | | | | |
| 44 | ul. J. Słowackiego 9A/19 | 48,66 | | | | |
| 45 | ul. J. Słowackiego 9A/20 | 37,49 | | | | |
| 46 | ul. J. Słowackiego 9A/21 | 59,99 | | | | |
| 47 | ul. J. Słowackiego 9B/1 | 55,69 | | | | |
| 48 | ul. J. Słowackiego 9B/2 | 49,30 | | | | |
| 49 | ul. J. Słowackiego 9B/3 | 57,80 | | | | |
| 50 | ul. J. Słowackiego 9B/4 | 62,30 | | | | |
| 51 | ul. J. Słowackiego 9B/5 | 39,23 | | | | |
| 52 | ul. J. Słowackiego 9B/6 | 47,55 | | | | |
| 53 | ul. J. Słowackiego 9B/7 | 56,08 | | | | |
| 54 | ul. J. Słowackiego 9B/8 | 49,30 | | | | |
| 55 | ul. J. Słowackiego 9B/9 | 57,87 | | | | |
| 56 | ul. J. Słowackiego 9B/10 | 61,19 | | | | |
| 57 | ul. J. Słowackiego 9B/11 | 38,81 | | | | |
| 58 | ul. J. Słowackiego 9B/12 | 47,39 | | | | |
| 59 | ul. J. Słowackiego 9B/13 | 55,90 | | | | |
| 60 | ul. J. Słowackiego 9B/14 | 49,12 | | | | |
| 61 | ul. J. Słowackiego 9B/15 | 57,95 | | | | |
| 62 | ul. J. Słowackiego 9B/16 | 59,26 | | | | |
| 63 | ul. J. Słowackiego 9B/17 | 37,92 | | | | |
| 64 | ul. J. Słowackiego 9B/18 | 46,68 | | | | |
| Razem: | | 3 285,06 | | | | |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. urząd.

Tabela 2. Gminny zasób mieszkaniowy położony na terenie wiejskim Gminy Borne Sulinowo

| Lp. | Adres lokalu | Pow. lokalu [m ²] | Prawo własności | Udział gminy |
|-----|--------------|-------------------------------|----------------------|--------------|
| 1 | Juchowo 27/1 | 52,50 | współwłasność w "WM" | 1992/10000 |
| 2 | Juchowo 38/2 | 58,70 | współwłasność w "WM" | 800/10000 |
| 3 | Silnowo 13/2 | 57,60 | współwłasność w "WM" | 222/1000 |

| | | | | |
|---------------|--|---------------|-----------------------|----------|
| 4 | Silnowo 19/3 | 46,22 | współwłasność w "WM" | 160/1000 |
| 5 | Dąbie 11/1 | 56,70 | współwłasność w "MWM" | 1/2 |
| 6 | ul. Kościuszki 31 w Łubowie Ochotnicza Straż Pożarna | 72,86 | własność gminy | 100% |
| 7 | ul. Kościuszki 52A w Łubowie | 81,29 | współwłasność w "MWM" | 832/1000 |
| 8 | ul. Kościuszki 77/4 w Łubowie | 56,00 | współwłasność w "WM" | 250/1000 |
| 9 | ul. Kościuszki 79/1 w Łubowie | 56,00 | współwłasność w "WM" | 263/1000 |
| 10 | Piława 36/3 | 51,39 | współwłasność w "WM" | 776/1000 |
| 11 | Piława 36/1 | 46,69 | | |
| 12 | Radacz 14/6 | 45,40 | współwłasność w "WM" | 144/1000 |
| 13 | Kraği 67/2 | 96,50 | współwłasność w "WM" | 1/4 |
| Razem: | | 777,85 | | |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. urząd.

Tabela 3. Ilość lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenie miasta Borne Sulinowo

| Lp. | Nazwa wspólnoty mieszkaniowej, w której znajdują się lokale gminne | Ilość lokali mieszkalnych gminnych | Łączna pow. użytkowa lokali znajdujących się w budynku WM | Udział gminy |
|-----|--|------------------------------------|---|--------------|
| 1 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 3 w Bornem Sulinowie | 6 | 228,80 | 97/1000 |
| 2 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości nr 4 w Bornem Sulinowie | 5 | 241,10 | 76/1000 |
| 3 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 46 w Bornem Sulinowie | 4 | 283,00 | 82/1000 |
| 4 | Wspólnota Mieszkaniowa "ORZEŁ" ul. Orła Białego 3 w Bornem Sulinowie | 4 | 269,10 | 77/1000 |
| 5 | Wspólnota Mieszkaniowa ul. Jeziorna 3/3 w Bornem Sulinowie | 1 | 34,20 | 51/1000 |

| | | | | |
|---------------|--|-----------|-----------------|----------|
| 6 | Wspólnota Mieszkaniowa "EUROPA" ul. M. Reja nr 15 w Bornem Sulinowie | 4 | 202,40 | 131/1000 |
| 7 | Wspólnota Mieszkaniowa "TRZYNASTKA" ul. M. Konopnickiej 13 w Bornem Sulinowie | 1 | 32,22 | 17/1000 |
| Razem: | | 25 | 1 290,82 | |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. urząd.

Tabela 4 Ilość lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na terenie miasta Borne Sulinowo

| Lp. | Adres lokalu | Pow. lokalu [m2] | Forma zarządzania | Udział gminy |
|-----|--------------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 1 | ul. J. Słowackiego 9A/3 | 69,64 | Gmina Borne Sulinowo | 100% |
| 2 | ul. J. Słowackiego 9A/4 | 58,00 | | |
| 3 | ul. J. Słowackiego 9A/5 | 48,66 | | |
| 4 | ul. J. Słowackiego 9A/6 | 37,68 | | |
| 5 | ul. J. Słowackiego 9A/7 | 55,31 | | |
| 6 | ul. J. Słowackiego 9A/8 | 48,15 | | |
| 7 | ul. J. Słowackiego 9A/9 | 38,16 | | |
| 8 | ul. J. Słowackiego 9A/10 | 63,93 | | |
| 9 | ul. J. Słowackiego 9A/12 | 48,63 | | |
| 10 | ul. J. Słowackiego 9A/13 | 37,67 | | |
| 11 | ul. J. Słowackiego 9A/14 | 56,55 | | |
| 12 | ul. J. Słowackiego 9A/15 | 46,68 | | |
| 13 | ul. J. Słowackiego 9A/16 | 37,85 | | |
| 14 | ul. J. Słowackiego 9A/17 | 64,39 | | |
| 15 | ul. J. Słowackiego 9A/18 | 57,26 | | |
| 16 | ul. J. Słowackiego 9A/19 | 48,66 | | |
| 17 | ul. J. Słowackiego 9A/20 | 37,49 | | |
| 18 | ul. J. Słowackiego 9A/21 | 59,99 | | |
| 19 | ul. J. Słowackiego 9B/1 | 55,69 | | |
| 20 | ul. J. Słowackiego 9B/2 | 49,30 | | |
| 21 | ul. J. Słowackiego 9B/3 | 57,80 | | |
| 22 | ul. J. Słowackiego 9B/4 | 62,30 | | |
| 23 | ul. J. Słowackiego 9B/6 | 47,55 | | |
| 24 | ul. J. Słowackiego 9B/7 | 56,08 | | |
| 25 | ul. J. Słowackiego 9B/8 | 49,30 | | |
| 26 | ul. J. Słowackiego 9B/10 | 61,19 | | |
| 27 | ul. J. Słowackiego 9B/11 | 38,81 | | |
| 28 | ul. J. Słowackiego 9B/12 | 47,39 | | |

| | | | | |
|---------------|--------------------------|-----------------|---|---------|
| 29 | ul. J. Słowackiego 9B/13 | 55,90 | | |
| 30 | ul. J. Słowackiego 9B/14 | 49,12 | | |
| 31 | ul. J. Słowackiego 9B/15 | 57,95 | | |
| 32 | ul. J. Słowackiego 9B/16 | 59,26 | | |
| 33 | ul. J. Słowackiego 9B/17 | 37,92 | | |
| 34 | ul. J. Słowackiego 9B/18 | 46,68 | | |
| 35 | Al. Niepodległości 3C/10 | 33,00 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 3 | 26/1000 |
| 36 | Al. Niepodległości 3D/10 | 33,00 | | |
| 37 | Al. Niepodległości 46A/5 | 78,60 | Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 46 w Bornem Sulinowie | 23/1000 |
| Razem: | | 1 891,54 | | |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd

Przewidywaną adaptację lokali w ramach najmu socjalnego przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Adaptacja lokali w ramach najmu socjalnego na lata 2022-2026 realizowana będzie ze środków gminy:

| Lp. | Rok przekształcenia/adaptacji | Liczba lokali |
|-----|-------------------------------|---------------|
| 1 | 2022 | 0 |
| 2 | 2023 | 1 |
| 3 | 2024 | 0 |
| 4 | 2025 | 0 |
| 5 | 2026 | 1 |

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi między innymi budynki i lokale mieszkalne położone na terenie wiejskim, których stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontów i bieżących napraw. Przywrócenie substancji użytkowej do wymaganego stanu wiąże się z dużymi nakładami finansowymi.

Wysokość nakładów finansowych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy, dotacji, programów celowych, środków z Unii Europejskiej oraz środków z innych źródeł.

- Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego zgodnie z tabelą nr 6.

Tabela 6. Potrzeby remontowe na lata 2022-2026

| Lp. | Wyszczególnienie zadań | Przypadające na ilość budynków/lokali | | | | | | | | | |
|-----|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| | | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. | 2026 r. | | | | | |
| 1 | Fundamenty i ściany fundamentowe | ---- | ---- | 3 | Silnowo 19 | 1 | Juchowo 38 | ---- | | | |
| | | ---- | ---- | | ul. Kościuszki 79 Łubowo | | ---- | | | | |
| | | ---- | ---- | | Silnowo 13 | | ---- | | | | |
| 2 | Ściany zewnętrzne i wewnętrzne | ---- | ---- | ---- | 1 | ul. Strzelecka 3 Łubowo | 3 | Silnowo 19 | | | |
| | | ---- | ---- | ---- | | Dąbie 11 | | | | | |
| | | ---- | ---- | ---- | | ul. Kościuszki 52A Łubowo | | | | | |
| 3 | Izolacja | ---- | ---- | 2 | ul. Kościuszki 31 Łubowo | 1 | ul. Strzelecka 3 Łubowo | ---- | | | |
| | | ---- | ---- | | Silnowo 19 | | ---- | | | | |
| 4 | Stropy | 4 | Kraği 67 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | | | |
| | | | Silnowo 13 | ---- | ---- | ---- | ---- | | | | |
| | | | Piława 36 | ---- | ---- | ---- | ---- | | | | |
| | | | ul. Kościuszki 77 Łubowo | ---- | ---- | ---- | ---- | | | | |
| 5 | Wymiana pokrycia dachowego (więźba dachowa, stropodach, obróbki blacharskie) | 2 | ul. Słowackiego 9 Borne Sulinowo | 3 | Kraği 67 | 3 | Juchowo 27 | 2 | ul. Kościuszki 52A Łubowo | 1 | ul. Strzelecka 3 Łubowo |
| | | | ul. Kościuszki 31 Łubowo | | Silnowo 13 | | Juchowo 38 | | Dąbie 11 | | ---- |
| | | | ---- | | Silnowo 19 | | Piława 36 | | ---- | | ---- |
| 6 | Tynki zewnętrzne i elewacja | | ---- | | ul. Kościuszki 79 Łubowo | 1 | ul. Strzelecka 3 Łubowo | 2 | ul. Słowackiego 9 Borne Sulinowo | 7 | ul. Kościuszki 31 Łubowo |
| | | | ---- | | ---- | | Dąbie 11 | | Silnowo 19 | | |
| | | | ---- | | ---- | | ---- | | ---- | | Kraği 67 |
| | | | ---- | | ---- | | ---- | | ---- | | Silnowo 13 |
| | | | ---- | | ---- | | ---- | | ---- | | Juchowo 38 |
| | | | ---- | | ---- | | ---- | | ---- | | Piława 36 |
| | | | ---- | | ---- | | ---- | | ---- | | ---- |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|---------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------|
| 7 | Wymiana rynien i rur spustowych | | ---- | 1 | Silnowo 13 | 3 | Juchowo 27 | 2 | ul. Kościuszki 52A Łubowo | 1 | ul. Strzelecka 3 Łubowo |
| | | | ---- | | ---- | | Juchowo 38 | | Dąbie 11 | | ---- |
| | | | ---- | | ---- | | Piława 36 | | ---- | | ---- |
| 8 | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 1 | ul. Słowackiego 9 Borne Sulinowo | | ---- | 3 | ul. Kościuszki 52A Łubowo | 5 | Kraği 67 | 1 | Silnowo 19 |
| | | | ---- | | ---- | | ul. Kościuszki 77 Łubowo | | Silnowo 13 | | ---- |
| | | | ---- | | ---- | | ul. Kościuszki 79 Łubowo | | Juchowo 27 | | ---- |
| | | | ---- | | ---- | | ---- | | Juchowo 38 | | ---- |
| | | | ---- | | ---- | | ---- | | ul. Strzelecka 3 Łubowo | | ---- |
| 9 | Naprawa kominów/ główek kominowych | 3 | ul. Strzelecka 3 Łubowo | 2 | Silnowo 13 | | ---- | | ---- | | ---- |
| | | | Piława 36 | | Juchowo 38 | | ---- | | ---- | | |
| | | | Juchowo 27 | | ---- | | ---- | | ---- | | |
| 10 | Posadzki i podłogi (strychu) | | ---- | 3 | Kraği 67 | | ---- | 1 | ul. Słowackiego 9 Borne Sulinowo | 2 | Juchowo 38 |
| | | | ---- | | Silnowo 13 | | ---- | | Dąbie 11 | | |
| | | | ---- | | Juchowo 27 | | ---- | | ---- | | |
| 11 | Klatki schodowe, schody wewnętrzne i zewnętrzne. Tynki wewnętrzne | 1 | ul. Kościuszki 31 Łubowo | 1 | ul. Słowackiego 9 Borne Sulinowo | 2 | ul. Kościuszki 77 Łubowo | 2 | Juchowo 38 | 1 | Kraği 67 |
| | | | ---- | | ---- | | ul. Kościuszki 79 Łubowo | | Silnowo 13 | | ---- |
| 12 | Naprawa tynków wewnętrznych i powłok malarskich | 1 | ul. Kościuszki 79 Łubowo | 2 | ul. Słowackiego 9 Borne Sulinowo | | ---- | 2 | Silnowo 13 | | ---- |
| | | | ul. Kościuszki 52A Łubowo | | Juchowo 27 | | ---- | | Juchowo 38 | | ---- |
| 13 | Instalacja odgromowa | | ---- | 3 | Juchowo 38 | | ---- | | ---- | | ---- |
| | | | ---- | | ul. Kościuszki 79 Łubowo | | ---- | | ---- | | |
| | | | ---- | | Silnowo 19 | | ---- | | ---- | | |
| 14 | Instalacja elektryczna | 4 | Silnowo 19 | 4 | ul. Kościuszki 52A Łubowo | 1 | Dąbie 11 | | ---- | | ---- |
| | | | ul. Kościuszki 77 Łubowo | | Silnowo 13 | | ---- | | ---- | | |
| | | | Kraği 67 | | Juchowo 27 | | ---- | | ---- | | |
| | | | ul. Kościuszki 79 Łubowo | | Juchowo 38 | | ---- | | ---- | | |
| 15 | Instalacja centralnego ogrzewania | 1 | ul. Kościuszki 79 Łubowo | 1 | Juchowo 27 | | ---- | | ---- | | ---- |
| 16 | Inne prace remontowe (awarie) | 3 | Silnowo 13 | 1 | Juchowo 27 | | ---- | | ---- | | ---- |
| | | | Juchowo 38 | | ---- | | ---- | | | | |
| | | | Piława 36 | | ---- | | ---- | | | | |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. urząd.

PLANOWANA SPRZEDAŻ W KOLEJNYCH LATACH

§ 5.

1. Zbywanie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Borne Sulinowo w większości odbywa się na wniosek najemcy.
2. Przy sprzedażach lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców stosuje się bonifikaty w wysokości określonej przez Radę Miejską w Bornem Sulinowie w formie uchwały wraz z wyrażeniem zgody na zbycie lokalu. Wysokości bonifikat podejmowane są indywidualnie dla każdego lokalu.
3. Sprzedaży nie podlegają lokale przeznaczone do najmu socjalnego oraz lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy (lokale służbowe).
4. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Borne Sulinowo systematycznie sprzedawane są lokale, co za tym idzie zasób ten w poszczególnych latach ulega zmniejszeniu. W związku z tym istnieje konieczność wydzielenia z zasobu gminnego budynków i lokali, które nie będą podlegały sprzedaży. Lokale te będą służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób o najniższym kryterium dochodowym. Wykaz budynków i lokali wyłączonych ze sprzedaży przedstawia tab. 7.

Tabela 7. Budynki i lokale wyłączone ze sprzedaży

| Lp. | Adres budynku | Nr lokalu | Powierzchnia użytkowa lokalu/i [m ²] |
|------------------------|---|------------|--|
| 1 | ul. Słowackiego 9A w Bornem Sulinowie | od 1 do 21 | 1 058,90 |
| 2 | ul. Słowackiego 9 B w Bornem Sulinowie | od 1 do 18 | 929,34 |
| 3 | Al. Niepodległości 3C w Bornem Sulinowie | 10 | 33,00 |
| 4 | Al. Niepodległości 3D w Bornem Sulinowie | 10 | 33,00 |
| 5 | Al. Niepodległości 46A w Bornem Sulinowie | 5 | 78,60 |
| 6 | Al. Niepodległości 46A w Bornem Sulinowie | 1 | 62,60 |
| 7 | ul. Kościuszki 31 w Łubowie | 1 | 72,86 |
| Łącznie lokali: | | 44 | 2 268,30 |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. urząd.

5. W budynkach, w których pozostał tylko jeden lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Borne Sulinowo będzie podlegał on zbyciu

z pierwszeństwem kupna na rzecz najemcy. W przypadku odmowy najemcy i nie skorzystania z prawa pierwokupu, najemca może otrzymać propozycję lokalu zamiennego.

6. Założenia sprzedaży zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026 przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8. Plan sprzedaży lokali w latach 2022-2026

| Lp. | Mieszkaniowy zasób Gminy Borne Sulinowo, lokale wg formy własności | Sprzedaż w latach | | | | |
|---------------|--|-------------------|----------|----------|----------|----------|
| | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 1 | Lokale we wspólnotach mieszkaniowych | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Razem: | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. urząd.

7. W zależności od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych na własność dane zawarte w tab. 8 mogą ulec zmianie.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6.

1. Polityka czynszowa Gminy Borne Sulinowo winna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022- 2026, z którego wpływy stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty lokali i budynków. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować obciążenie budżetu Gminy Borne Sulinowo utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.
2. W Gminie Borne Sulinowo występują zróżnicowane stawki bazowe czynszu najmu z podziałem na:
 - 1) lokale mieszkalne na terenie miasta Bornego Sulinowa;
 - 2) lokale mieszkalne na terenie wiejskim Gminy Borne Sulinowo;

- 3) lokale przeznaczone do najmu socjalnego.
3. Stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Bornego Sulinowa zarządzeniem. Burmistrz może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.
 4. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali służbowych i lokali przeznaczonych na sytuacje awaryjne każdorazowo ustala Burmistrz Bornego Sulinowa.
 5. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z wyłączeniem lokali przeznaczonych do najmu socjalnego uwzględniają czynniki obniżające określone w tabeli 9.

Tabela 9. Czynniki obniżające stawki bazowe

| Lp. | Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu | Wskaźnik obniżający stawkę bazową w % |
|-----|---|---------------------------------------|
| 1 | brak centralnego ogrzewania w lokalu | 5 |
| 2 | brak łazienki w lokalu | 10 |
| 3 | brak w.c. w lokalu | 10 |
| 4 | brak wody w lokalu | 10 |
| 5 | brak kanalizacji w lokalu | 10 |
| 6 | lokal położony w suterenie | 10 |
| 7 | lokal położony na strychu | 10 |
| 8 | budynek w złym stanie technicznym | 50 |

Źródło: opracowanie własne sporządzone przez tut. urząd.

6. Do czynnika powodującego obniżenie stawki czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku o złym stanie technicznym nie dodaje się innych czynników obniżających stawkę bazową.
7. Maksymalna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.
8. Czynsz najmu płatny jest do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy, o ile strony nie ustaliły inaczej w formie pisemnej.
9. Burmistrz Bornego Sulinowa może na wniosek najemcy lokalu, który nie otrzymuje dodatku mieszkaniowego udzielić obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek. Warunki udzielenia obniżki czynszu zostały uregulowane

w uchwale Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie dotyczącej zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borne Sulinowo.

**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI
WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BORNE
SULINOWO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

§ 7.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Burmistrz Bornego Sulinowa przy pomocy Referatu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego.
2. Weryfikację wniosków i opinię co do zasadności przydziału lokali prowadzi Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Bornego Sulinowa.
3. Referat Finansów i Budżetu w/m prowadzi obsługę finansową w zakresie wpłat i windykacji należności z tytułu najmu oraz rozliczenia z wniesionych zaliczek przez najemców.
4. Referat Inwestycji w/m prowadzi sprawy związane z adaptacją budynków mieszkalnych w tym remonty i bieżące naprawy.

**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH
LATACH**

§ 8.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Borne Sulinowo w latach 2022-2026 będą:
 - 1) budżet Gminy Borne Sulinowo – jako źródło podstawowe;
 - 2) środki pozyskane z zewnątrz – jako źródło dodatkowe.
2. Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budynkowo/ lokalowej w nie pogorszonym stanie technicznym będą wykorzystywane środki z budżetu gminy lub z zewnątrz, np. na termomodernizację z projektów unijnych.

**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA
KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY
MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU
NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE
WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

§ 9.

1. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz wydatki na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach wspólnych, będących we współwłasności gminy i osób prywatnych.

Tabela 10. Wysokość planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2022-2026

| Lp. | Ogółem wydatki w tym: | 2022 r. | 2023 r. | 2024 r. | 2025 r. | 2026 r. |
|--------|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji /administrowanie i zarządzanie oraz konserwacja | 70 000 zł | 73 000, zł | 73 000 zł | 75 000 zł | 75 000 zł |
| 2 | Wydatki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych | 35 000 zł | 36 000 zł | 36 000 zł | 37 000 zł | 37 000 zł |
| 3 | Koszty remontów i modernizacji | 60 000 zł | 100 000 zł | 80 000 zł | 80 000 zł | 80 000 zł |
| 4 | Wydatki inwestycyjne | 0 zł | 0 zł | 0 zł | 0 zł | 0 zł |
| Razem: | | 165 000 zł | 209 000 zł | 189 000 zł | 192 000 zł | 192 000 zł |

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. urząd.

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BORNE SULINOWO**

§ 10.

1. Działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane również w oparciu o przyznawanie bonifikat przy sprzedaży mieszkań, co zapewne zachęci najemców do ich wykupu.
2. Przewiduje się coroczne podwyżki stawki czynszu, w celu przyspieszenia procesu sprzedaży i przeniesienia prawa własności na osoby prywatne.

3. Gmina Borne Sulinowo w ramach posiadanych środków finansowych będzie podejmowała działania podnoszące standard budynków i lokali, tym samym poprawę substancji mieszkaniowej.
4. Gmina po weryfikacji pod kątem sytuacji rodzinnej jak i finansowej, wprowadzi proces przekwalifikowań lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu, z lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie na lokal przeznaczony do najmu socjalnego.
5. Zachęcanie najemców będących w trudnej sytuacji finansowej do bieżącego regulowania opłat z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych jak i najmu socjalnego lokali w celu umożliwienia otrzymania dodatku mieszkaniowego.
6. Realizowanie procesu wycofywania udziału gminy poprzez zbywanie lokali z nieruchomości w tzw. „małych wspólnotach mieszkaniowych”.
7. Odzyskiwanie lokali o niższym standardzie z przeznaczeniem do najmu socjalnego i na pomieszczenia tymczasowe.
8. Umożliwianie najemcom dokonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.